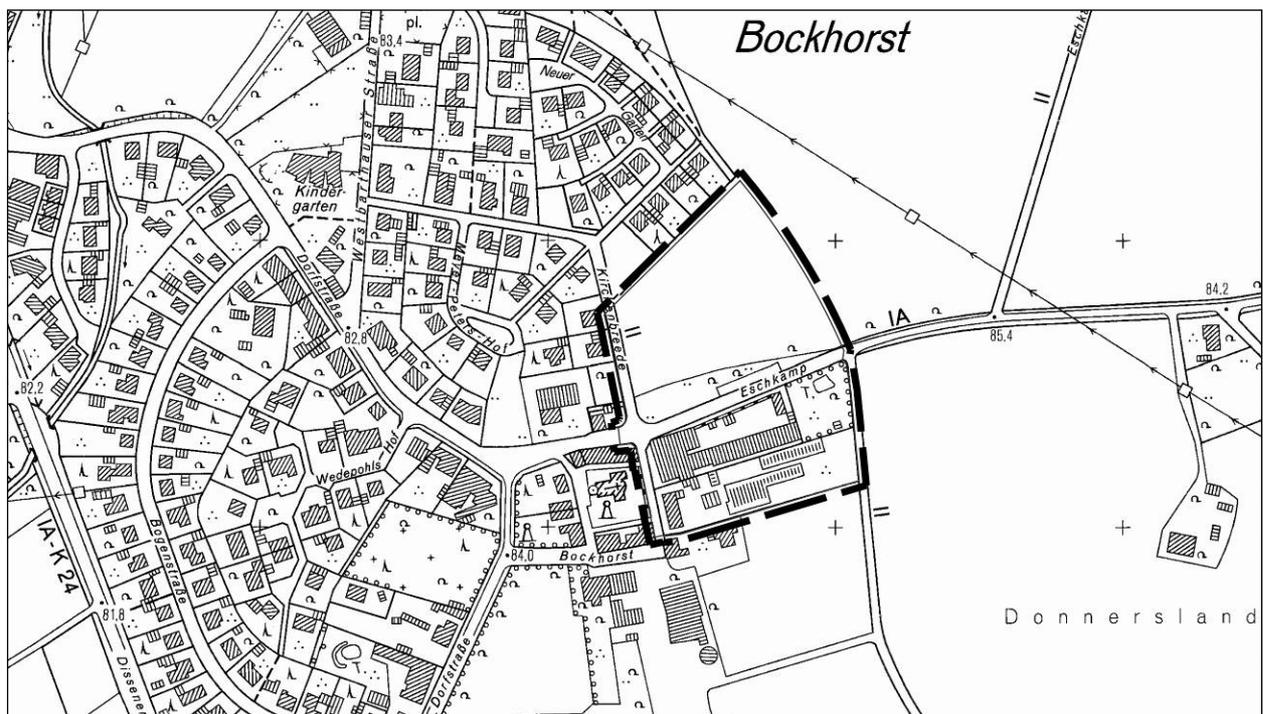


Bebauungsplan Nr. 69 „Eschkamp“

Ortslage: Bockhorst

Plangebiet: Östlich der Straße „Kirchenbreite“ / „Bockhorst“,
nördlich und südlich der Straße „Eschkamp“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679 Email: info@dhp-sennestadt.de

25.01.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele des Bebauungsplanes	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	8

1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Eschkamp“ wird im Osten des Ortsteils Bockhorst das Grundstück einer ehemals leerstehenden Gewerbebrache sowie angrenzende Flächen als Wohnbauland entwickelt. Die Immobilie einer ehemaligen Kaffeerösterei südlich der Straße „Eschkamp“ stand seit mehreren Jahren leer und beeinträchtigte aufgrund ihrer maroden Bausubstanz das bestehende Orts- und Landschaftsbild (die Baulichkeit ist inzwischen abgebrochen). 2013 beantragte der Grundstückseigentümer die Überplanung der in Rede stehenden Flächen. Die Gewerbebrache wird somit einer neuen Nutzung zugeführt und mit der Entwicklung eines Wohngebietes der Ortsrand arrondiert.

Mit der Umnutzung der ehemaligen Kaffeerösterei erfolgt die Revitalisierung einer brachliegenden Gewerbefläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 69 „Eschkamp“ der Stadt Versmold verfolgt somit insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung, Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Bockhorst;
- Stärkung, Sicherung und Erhalt der Infrastrukturversorgung im Ortsteil Bockhorst;
- Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebots;
- Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität;
- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Gestaltung des Ortsbilds im Übergang zur freien Landschaft;
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- Schaffung nachhaltiger Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Klimaschutz.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (Umweltbericht: Höke LandschaftsArchitektur, Juni 2016).

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich die folgenden Wirkungen:

- Umwandlung von Acker, Wiese, Gärten und Gehölzbeständen in Wohnbebauung
- Umwandlung von Wiese, Gärten, Brache und Gehölzbeständen in Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Umwandlung von Gärten in Mischbebauung
- Abbruch von Gebäuden
- Schaffung einer Grünfläche im Bereich einer Ackerfläche und von Gehölzbeständen
- Schaffung von Gehölzstrukturen durch Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neben der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme der Grundfläche können von der geplanten Wohnbaunutzung optische und akustische Störwirkungen auf die Umgebung entstehen.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Kompensationsmodells (MSWKS o. J.) eine erforderliche Biotopwertverbesserung von rund 12.250 Werteinheiten ermittelt wurde. Der Nachweis für die Kompensation des Eingriffs wird aus dem städtischen Ökokonto „Leimweger Heide“ Flurstück Nr. 152 in der Flur 31 Gemarkung Loxten erbracht.

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Für das Bauleitplanverfahren wurde durch das Ingenieurbüro Driemeier ein Bodengutachten erstellt, welches eine mögliche Kontamination der vorhandenen Böden im Plangebiet durch Umweltschadstoffe untersucht. Im Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei wurden dabei in der vorhandenen Hofbefestigung Verunreinigungen durch Teerpech festgestellt. Beim Ausbau ist das anfallende Material gem. RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau) als teer(pech)haltiger Straßenaufbruch zu klassifizieren. Das Material ist in die Verwertungsklassen C (> 25 mg/kg PAK n. EPA) zu stellen.

Für den Bereich des derzeitigen Gärtnereibetriebes wurde eine Analyse und Bewertung der oberflächennahen Böden gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. In diesem Bereich konnten in den oberflächennahen Böden (bis max. 1 m Tiefe) insgesamt nur sehr geringe Bodenverunreinigungen ermittelt werden. Die ermittelte Schadstoffkonzentration unterschreitet sowohl die für Wohngebiete als auch Kinderspielflächen zulässigen Prüfwerte gem. BBodSchV. Damit geht von den untersuchten Böden keine Gefährdung für den Menschen aus.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Im Jahr 2012 erfolgte in der Analyse zur Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a (2) BauGB durch Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter. Demnach sind Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen in dem Teil des Gemeindegebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Als natürlicher Boden ist im Norden des Plangebietes überwiegend Pseudogley-Braunerde verbreitet. Im Süden des Plangebietes sind Graue Plaggenesche vorhanden. Diese Böden sind bereits überwiegend versiegelt bzw. durch die Anlage von Gärten bzw. die Gartenbaunutzung nachhaltig überprägt.

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Ziffer 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Da der Graue Plaggenesch den Kriterien nach § 2 (2) Ziffer 2 BBodSchG aufgrund seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte entspricht, ist dieser als besonders schützenswert zu bewerten. Der Graue Plaggenesch findet sich im Süden des Plangebietes im Bereich der Gewerbebrache und des bestehenden Gartenbaubetriebes. Für diese Bereiche ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und eines Mischgebietes vorgesehen. Infolge der vorhandenen Nutzung sind die Grauen Plaggenesche in diesem Bereich weitgehend versiegelt oder durch die gärtnerische Nutzung erheblich überprägt. Dem Vorsorgegrundsatz gemäß § 1 (1) LBodSchG sowie der in § 4 (2) LBodSchG formulierten generellen Prüfverpflichtung wurde somit entsprochen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass während niederschlagsreicher Perioden und direkt im Anschluss daran auf alle Bodenarbeiten zu verzichten ist.

Zudem ergeben sich während der Bauausführung folgende Maßnahmen:

- Getrennte Ober- und Unterbodenlagerung sowie Wiedereinbau;
- Tiefenlockerung durch Baumaßnahmen verdichteter künftiger Vegetationsflächen;
- Beschränkung der Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport auf befestigte Flächen innerhalb des Plangebietes.

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet als Teil eines „Gebietes mit ergiebigen Grundwasservorkommen“ aus. Es handelt sich hierbei um einen Porenwasserleiter mit großer Mächtigkeit mit sehr guter bis guter Durchlässigkeit. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen zum Geotechnischen Bericht konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Anhand bereichsweise vorhandener, rostfarbener Bodenverfärbungen ist zu erwarten, dass sich in der niederschlagsreichen Jahreszeit innerhalb der sandigen Ablagerungen (Porengrundwasserleiter) zeitweilig eine Wasserspiegelhöhe von max. 1,1 bis 1,3 m einstellen kann. Weiterhin tritt in sandigen Einschaltungen der vorhandenen Geschiebelehme schwach gespanntes bzw. gespanntes Schichtenwasser auf. Beim Anschneiden eines derartigen Bereiches kann es zum Andrang von größeren Wassermengen kommen, sodass eine kurzzeitige Wasserhaltung erforderlich wird.

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- keine Lagerung grundwassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Versickerung von ggf. anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsmissionen aus den Emissionen der südlich gelegenen Hofstelle Bockhorst 2 auf das Plangebiet ermittelt und bewertet worden. Das Gutachten berücksichtigt neben einem Güllebehälter, einen Tierbestand von 1.020 Mastschweinen und 80 Mastbullen sowie eine Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes auf 1.300 Mastschweine.

Gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen – GIRL) darf die relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Wohn- und Mischgebieten maximal 10 % betragen. Für Dorfgebiete wird ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden vorgegeben.

Das Gutachten unterteilt den Planbereich in drei Zonen mit unterschiedlichen Geruchsbelastungen. In der Teilfläche 1 (Bereich des heutigen Gartenbaubetriebes) beträgt die Geruchsbelastung über 15%. Damit ist die Teilfläche für Wohnzwecke vorerst nicht nutzbar. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan für den entsprechenden Teilbereich ein Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die Errichtung von Wohngebäuden solange unzulässig ist, wie die Immissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Hofstelle Bockhorst 2 eine Geruchsbelastung von mehr als 15 % der Jahresstunden erwarten lassen. Der Nachweis eines konfliktfreien Nebeneinanders des landwirtschaftlichen Betriebes und einer Wohnnutzung ist im Einzelfall durch eine gutachterliche Untersuchung nachzuweisen.

In der Teilfläche 2 (Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei) wird eine Belastung an Gerüchen von bis zu 15% prognostiziert. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Bockhorst und grenzt mit der westlichen Geltungsbereichsgrenze an den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie mit der östlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und bildet daher einen Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von $IW = 15\%$ (Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich angrenzend an den Landschaftsraum.

Für die vorliegende Planung wird der Bereich mit Immissionswerten von 11 bis 15 % in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 10 bis 15 % zumutbar.

Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2015) untersucht worden.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Fledermausarten Braunes Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus sowie für die Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Kuckuck, Mehlschwalbe, Schleiereule, Turmfalke und Waldohreule nicht

ausgeschlossen werden. Für die ermittelten Konfliktarten wurde eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt (Stufe II-Betrachtung).

Für die gebäudebewohnenden Fledermausarten (Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Große Bartfledermaus) wurden zahlreiche Strukturen mit potentieller Eignung als Quartierstandorte vorgefunden. Die meisten Gebäude bieten Einflug- bzw. Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Nutzung der Gebäude im Inneren als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen ist daher potenziell möglich. Durch den Abbruch von Gebäuden können solche Strukturen entfernt werden. Vor den geplanten Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich dann aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

Vor der bereits erfolgten Abbrucharbeiten der ehemaligen Kaffeerösterei wurden keine Fledermausquartiere festgestellt.

Für die baumbewohnenden Fledermausarten (Großer Abendsegler sowie gelegentlich Braunes Langohr und Große Bartfledermaus) wurden an einigen Gehölzen im Plangebiet Strukturen mit einer potentiellen Eignung als Zwischen- bzw. Tagesquartier vorgefunden. Aufgrund der geringen Quartiereignung und der geringen Anzahl der vorgefundenen Strukturen im Plangebiet sowie der guten Habitatausstattung in der Umgebung (500 m nordöstlich und 200 m südwestlich des Plangebietes finden sich Waldbestände mit guten Habitatstrukturen für gehölbewohnende Fledermausarten) können Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG sowie Störwirkungen § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bei den gebäudebewohnenden Vogelarten (Mehlschwalben, Schleiereule, Turmfalke Feldsperling) wurde auf eine vertiefende Prüfung einer Nutzung der Gebäude während der Ortsbegehung verzichtet, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den geplanten Abbruch- bzw. Umbauarbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch gebäudebewohnende Vogelarten durchzuführen.

Vor dem erfolgten Abbruch der ehemaligen Kaffeerösterei wurden keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung festgestellt.

Hinsichtlich der gehölbewohnenden Vogelarten (Waldohreule und Kuckuck) können ebenfalls aufgrund der geringen Habitatqualität im Plangebiet sowie der guten Habitatausstattung in der Umgebung eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG sowie Störwirkungen § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme der Gehölzbestände auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Für die Vogelart Feldlerche wird eine Eignung des Plangebietes als Bruthabitat aufgrund der Silhouettenwirkung der Wohngebäude nördlich, westlich und südlich des Plangebietes sowie der Störwirkungen durch die Straßen „Eschkamp“ und „Kirchenbreite“ nicht erwartet. Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG durch die Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungtieren im Rahmen der Baufeldfreimachung kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatqualität ist eine erhebliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Ackerfläche östlich des Plangebietes ist in ihrer Struktur und Ausstattung generell geeignet, eine Lebensraumfunktion für die Feldlerche zu übernehmen; aufgrund der o.g. Störwirkungen wird die Habitateignung jedoch als gering eingestuft. Durch die geplanten Wohngebäude kann es zu einer Verringerung der Habitatqualität der angrenzenden Ackerflächen für die Feldlerche durch optische Störwirkungen in Form von Sil-

houettenwirkung kommen. Diese Störwirkungen werden voraussichtlich nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Eine Betroffenheit gem. § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG auf angrenzende potenzielle Lebensräume der Feldlerche ist nicht zu erwarten.

Die Biologische Station Gütersloh/Bielefeld hat für das Jahr 2004 einen Brutnachweis auf der Ackerfläche rd. 250 m östlich des Plangebietes sowie für das Jahr 2010 einen Brutnachweis an der östlichen Grenze des Plangebietes erbracht. Nach Einschätzung der Biologischen Station Gütersloh/Bielefeld sind die Ackerflächen im Plangebiet und der Umgebung daher grundsätzlich als Bruthabitat des Kiebitzes geeignet.

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von Bruthabitaten des Kiebitzes. Weiterhin werden sich durch den Bau der Wohngebäude optische Wirkungen auf die östlich angrenzenden Ackerflächen durch Silhouettenwirkung ergeben. Dies kann zu Meidungsverhalten von Kiebitzen führen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffern 1, 2 und 3 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kiebitzes kann durch die Optimierung vorhandener Lebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Gemeindegebiet) erhalten werden. Geeignete Maßnahmen sind die Extensivierung von Grünland und/oder die Entwicklung und Pflege von Habitaten im Acker (z.B. bearbeitungsfreie Schonzeiten, Schaffung von Nahrungs- und Brutflächen) ggf. in Kombination mit der Schaffung von Blänken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst bei Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen, noch festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 15.12.2015 fand gem. § 3 (1) BauGB eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im großen Sitzungssaal des Rathauses Versmold, Münsterstraße 16, Versmold statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2016. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 05.09. bis 14.09.2016 in der Zeit vom 26.09. bis einschließlich 28.10.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

Äußerung / Stellungnahme:

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes des Kreises Gütersloh wurden in Teilbereichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert.

Die Geruchsproblematik wurde durch das Gutachten der Firma AKUS betrachtet. Das Gutachten unterteilt den Planbereich in 3 Zonen mit unterschiedlichen Geruchsbelastungen. In der Teilfläche 1 ist die Geruchsbelastung > 15%. Damit ist die Teilfläche für Wohnzwecke vorerst nicht nutzbar. Das Instrument des Baurechtes auf Zeit kann hier nachvollzogen werden.

In der Teilfläche 2 wird eine Belastung an Gerüchen von bis zu 15% prognostiziert. Der Grenzwert bei Wohnbebauung liegt bei 10%. Eine Ausweisung als WA ist daher aus Sicht der Fachabteilung nicht möglich. Die einzige Möglichkeit besteht in der Ausweisung als MD (Dorfgebiet) Hier liegt der Grenzwert bei 15%. Nach BauNVO sind Wohnhäuser auch in diesem Bereich zulässig.

Die Teilfläche 2 grenzt nicht unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Dazwischen liegt noch die höher belastete Teilfläche 1. Höhere Grenzwerte können aus Sicht der Fachabteilung nur bei bestehenden Situationen angewandt werden, wogegen hier erst eine Wohnsituation geschaffen wird und Wohnbebauung entstehen soll. Man befindet sich in der Planungsphase. Die Teilfläche 3 kann als Wohnbaufläche genutzt werden

Behandlung / Berücksichtigung:

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 69 befindet sich am östlichen Ortsrand von Bockhorst und grenzt mit der westlichen Geltungsbereichsgrenze an den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie mit der östlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. An die benannte Teilfläche 2 (Benennung aus städtebaulichem Konzept zum Bebauungsplan übernommen) grenzt heute im Süden ein gartenbaulicher Betrieb an. Mit Realisierung der Planung sollen hier Wohngrundstücke entstehen (Teilfläche 1). Im Norden grenzen heute landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Bebauungsplan sieht hier die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor, die den Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum darstellt. Somit grenzt die Teilfläche 2 heute sowie bei Umsetzung der Planung mit zwei Seiten an die freie Landschaft und bildet daher einen Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Geruchsimmissionen aus den Emissionen der südlich gelegenen Hofstelle Bockhorst 2 in einem Geruchs-Gutachten berechnet und bewertet. Wie vom Einwender benannt wird in der Teilfläche 2 der Immissionsrichtwert der Geruchs-immissions-Richtlinie NRW (GIRL, Stand 2008) für Wohn- und Mischgebiete überschritten (10 % der Jahresstunden).

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von $IW = 15\%$ (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich angrenzend an den Landschaftsraum.

Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes in den festgesetzten Baugebieten und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Für die vorliegende Planung wird der Bereich mit Immissionswerten von 10 bis 15 % in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 10 bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftli-

cher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Süden des Plangebietes (Teilfläche 1), im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Stadt Versmold überwiegend als zulässig angesehen werden. Für die Teilfläche 1 im Süden (bis 23 % der Jahresstunden) wird gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB ein sog. Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten nachweislich ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 % der Jahresstunden).

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau von Wohngebäuden. Weiterhin soll in der Nähe zum Dorfkern von Bockhorst ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Im Ortsteil Bockhorst ist aufgrund der zurückgehenden Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren die Aufrechterhaltung einer tragfähigen Infrastrukturversorgung stark bedroht. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll dieser Trend aufgehalten, langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen erreicht und somit die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung gewährleistet werden.

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Bockhorst entspricht den Zielen eines nachhaltigen Wohnflächenmanagement-Konzepts, welches Anfang 2015 für die Stadt Versmold aufgestellt wurde. Mit einer bedarfsorientierten und strategischen Steuerung der Flächenentwicklung soll neben der Innenentwicklung, der Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile sowie die Bereitstellung eines dauerhaft nachfragegerechten und attraktiven Wohnraumangebots verfolgt werden. Als Voraussetzung für den Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile werden u.a. eine zukunftsfähige Infrastrukturversorgung sowie ein qualitätsvolles Wohnumfeld herausgestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf einem langen Abstimmungs- und Planungsprozess, in dem unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbebauung geprüft wurden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Ausweisung von Wohnbauflächen im Osten des Ortsteils Bockhorst verfolgt und erfolgt eine Arrondierung des Ortsrands. Die Revitalisierung einer brachliegenden Gewerbebrache und die Ausweisung eines Mischgebiets im direkten räumlichen Zusammenhang zum historischen Dorfkern dienen der Innenentwicklung. Die Ausweisung eines Quartiersplatzes im Zentrum des Plangebiets soll das dörfliche Leben bereichern.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung des durchgeführten Abstimmungs- und Planungsprozesse, der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben der Zielsetzung der Stadt nicht gerecht.

Im Ergebnis zeigt sich das der Bauleitplanung zugrunde liegende Planungskonzept für die Erfüllung des Planungszwecks als in besonderen Maßen geeignet.

Bielefeld / Versmold, Januar 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
Email: info@dhp-sennestadt.de